

Бюллетень для владельцев недвижимости — Май 2022 г.

Уважаемые владельцы недвижимости!

Чтобы обеспечить соблюдение свода жилищно-эксплуатационных норм г. Нью-Йорка (New York City Housing Maintenance Code), Закона штата Нью-Йорк о многоквартирных домах (New York State Multiple Dwelling Law) и других соответствующих правил города, Департамент по сохранению и развитию жилищного фонда (Department of Housing Preservation and Development, HPD) периодически направляет владельцам жилых домов информацию о новых законодательных актах, а также сведения о доступных материалах и ресурсах. Посетите [веб-страницу HPD](#), чтобы ознакомиться с этим и предыдущими бюллетенями на других языках.

Данная публикация подготовлена исключительно в информационных целях и не заменяет юридическую консультацию. Эта информация не является полным или окончательным изложением всех обязанностей владельцев и арендаторов жилья, предусмотренных законами и правилами в сфере жилищной политики г. Нью-Йорка.

Регистрация недвижимости

Закон обязывает владельцев жилых зданий ежегодно регистрироваться в HPD. Следующий период регистрации должен длиться с 1 июня до 31 августа 2022 года. Здания должны быть зарегистрированы, если жилая недвижимость является многоквартирным домом (3 квартиры и больше) независимо от того, проживает ли в нем владелец, или частным жильем (1–2 квартиры), в котором не проживает ни сам владелец, ни его семья. Регистрация зданий должна также выполняться в случае смены владельца или изменения информации о текущей регистрации (например, если меняется управляющий или распорядитель). HPD использует контактную информацию, указанную при регистрации, для всех официальных уведомлений, рассылок общей информации, а также в случае возникновения в здании чрезвычайной ситуации.

Вы получите электронное письмо от HPD, как только новые регистрационные формы будут доступны. Вы сможете найти их в онлайн-системе регистрации собственности (Property Registration Online System), обновить всю необходимую информацию, оплатить регистрационный сбор в размере 13 долларов на имя Департамента финансов (Department of Finance) и затем распечатать форму. Все, что останется сделать, — подписать форму и поставить дату (со стороны владельца и управляющего), после чего отправить ее в HPD, как указано в форме. Получить доступ очень просто, а сама процедура не займет много времени. Зарегистрируйтесь заранее, чтобы ваша форма была обработана в срок! Вопросы по поводу регистрации можно отправлять на электронную почту register@hpd.nyc.gov.

Посетите [веб-страницу HPD](#), чтобы получить больше информации.

Правильное устранение причин появления плесени

Владельцы жилых зданий с более чем 10 квартирами должны привлечь двух независимых друг от друга [специалистов по осмотру пораженных плесенью зданий и устранению плесени, лицензированных Департаментом труда штата Нью-Йорк \(New York State Department of Labor\)](#). Они осмотрят помещение и устранят причины появления плесени на участках размером более 1 кв. метра (10 кв. футов). Воспользуйтесь [инструментом поиска лицензированных специалистов по работе с плесенью \(Licensed Mold Contractors Search Tool\)](#), чтобы найти специалистов в своем районе. Эти лицензированные специалисты должны соблюдать требования Административного кодекса г. Нью-Йорка (New York City Administrative Code), раздел 24-154, и Закона о труде штата Нью-Йорк (New York State Labor Law), статья 32.

[Местный закон № 61 от 2018 года](#) установил минимальные стандарты для проведения осмотра пораженных плесенью участков и ее устранения для домов с более чем 10 квартирами или расположенных на зонированном участке в пределах более 2322 кв. метров (25 000 кв. футов) нежилой площади. Закон также требует, чтобы лицензированный специалист по устранению плесени подал форму уведомления о плане работ по устранению плесени и план работ по устранению плесени в Департамент защиты окружающей среды г. Нью-Йорка (NYC Department of Environmental Protection, DEP). Лицензированный специалист по осмотру пораженных плесенью зданий должен подать форму оценки последствий устранения плесени и подтверждение отсутствия плесени. **Эти формы доступны на веб-сайте DEP по ссылке <https://www1.nyc.gov/site/dep/environment/mold-abatement.page>, и подрядчик должен подать их онлайн.** Если подрядчик столкнулся с какими-либо проблемами в процессе подачи форм, он может обратиться за помощью на электронную почту moldhelp@dep.nyc.gov.

Размеры штрафа для владельца недвижимости за выполнение работ без надлежащей документации варьируются от 800 до 10 000 долларов. Ссылка на страницу для подачи формы в DEP: <https://www1.nyc.gov/site/dep/environment/mold-abatement.page>.

Копии квитанций о подаче форм должны быть предоставлены владельцу подрядчиками после их подачи, и HPD требует, чтобы копии тех же документов были поданы с формой засвидетельствования устранения нарушений, связанных с плесенью, класса В и класса С, которые распространяются на здания с более чем 10 квартирами.

Владельцы, которые не обязаны привлекать указанных выше специалистов, должны соблюдать безопасные методы ведения работ независимо от того, выполняется ли удаление плесени посредником, самим владельцем или его представителем. Такие услуги могут включать:

- устранение стоячей воды и борьбу с протечками или повышенной влажностью;
- изоляцию рабочей области пластиковой пленкой, чтобы закрыть выходы;

- обеспечение ограничения распространения пыли (перед чисткой нужно обеспечить надежную герметизацию проемов, например дверей и вентиляционных каналов, а также распылить небольшое количество воды с мылом на поверхность, покрытую плесенью);
- очистку плесени водой с мылом или моющим средством (перед чисткой нужно полностью высушить очищенную поверхность);
- удаление и утилизацию материалов, которые не поддаются надлежащей очистке;
- утилизацию всех отходов после чистки в пластиковых мешках повышенной прочности;
- удаление любой видимой пыли в зоне, где проводились работы, влажной шваброй или пылесосом с высокоэффективным воздушным фильтром (HEPA);
- обеспечение сухой, без видимых остатков плесени, пыли и мусора рабочей области по окончании работ.

Департамент градостроительства (Department of Buildings, DOB): Программа проверки вывесок и знаков вспомогательного оборудования без применения штрафов (No Penalty Business Accessory Sign Inspection Program) и Программа проверки состояния мостков и подпорных стен без применения штрафов (No penalty Deck and Retaining Wall Inspection Program)

27 апреля 2022 года городские власти повторно запустили Программу проверки вывесок и знаков вспомогательного оборудования без применения штрафов и Программу проверки состояния мостков и подпорных стен без применения штрафов, которые помогут владельцам домов и предприятий малого бизнеса обеспечить безопасность своих зданий без выплаты финансовых санкций, бюрократических препятствий и барьеров для критической оценки безопасности и ресурсов. Программы обеспечивают владельцам предприятий малого бизнеса, домовладельцам и другим владельцам недвижимости во всех пяти боро гарантию безопасности их собственности, а также ценные рекомендации по надлежащему обслуживанию.

В рамках Программы проверки вывесок и знаков вспомогательного оборудования без применения штрафов и Программы проверки состояния мостков и подпорных стен без применения штрафов домовладельцы и владельцы предприятий малого бизнеса могут подать заявку на бесплатный **выполняемый инспектором DOB визуальный осмотр** вывесок и знаков вспомогательного оборудования, мостка, веранды или подпорной стены, находящихся в их собственности. Для этого нужно просто позвонить по номеру 311 в период с 27 апреля по 31 мая 2022 года. Если после осмотра окажется, что эти наружные конструкции опасны, но ремонт будет произведен незамедлительно, штрафные санкции накладываться не будут.